



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - PJES  
RUA DESEMBARGADOR HOMERO MAFRA,60 - Bairro ENSEADA DO SUÁ - CEP 29050906 - Vitória - ES - www.tjes.jus.br

**PROJETO BÁSICO - TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTAO PREDIAL E EQUIPAMENTOS**  
**COORDENADORIA DE FISCALIZACAO DE OBRAS**

PROCESSO N.º: 7000018-22.2023.8.08.0025

ASSUNTO: Locação Arquivo Fórum de Itaguaçu

**PROJETO BÁSICO**  
(FORMULÁRIO V-02 - NP 01)

**1. UNIDADE REQUISITANTE**

O presente Projeto Básico é de responsabilidade e elaboração da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo em atenção às solicitações da Comarca de Itaguaçu.

**2. OBJETO**

Locação de imóvel urbano para acomodação de arquivos e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Itaguaçu.

**3. OBJETIVO**

Disponibilizar ao Fórum da Comarca de Itaguaçu área para destinação de arquivo, possibilitando a melhoria dos espaços na edificação que abriga os serviços forenses destinados aos funcionários, equipamentos e materiais diversos, com a consequente melhoria da prestação jurisdicional.

**4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Conforme relatado no Ofício 46 no Documento SEI 1682184 de acordo com o Anexo SEI 1683585:

"Cumprimentando-os cordialmente, passo ao relato dos fatos trazidos ao conhecimento deste Juízo, por meio do Ofício nº 673/2023, da lavra do Prefeito do Município de Itaguaçu (anexo), apresentando manifestação do Pároco Administrador da Paróquia Nossa Senhora Medianeira de Todas as Graças, que cede em locação as duas salas ocupadas pelo arquivo do Fórum de Itaguaçu, cujo custeio é suportado pelo orçamento do Município, conforme prevê convênio firmado com o

Poder Judiciário. Em resumo, o Padre evidencia não haver mais interesse na manutenção do contrato de locação, restando-nos a obrigação de retirada de todo o conteúdo do arquivo, no prazo final do contrato firmado, qual seja, dia 04 de agosto de 2023. Avulta-se portanto, a urgência da demanda, haja vista que o Fórum Desembargador Getúlio Serrano permanece em obras para ampliação, abrigando toda a mobília e equipamentos recebidos de forma improvisada, sem qualquer espaço útil disponível, o que inviabiliza eventual pretensão de interiorizar o conteúdo do arquivo. Ademais, ainda que assim não fosse, a obra de ampliação não prevê espaço para abrigar o arquivo local sem prejuízo do funcionamento da Unidade Judiciária e do bom atendimento dos jurisdicionados e advogados."

Considerando a situação retratada, este Projeto Básico tem por objetivo chamamento público de locação de imóvel e sua disponibilização ao Fórum da Comarca de Itaguaçu área para destinação de arquivo.

## 5. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS

Trata-se de locação de imóvel para abrigar área de arquivo e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Itaguaçu. Para tanto, o imóvel deverá estar em boas condições de uso, podendo ser imóvel comercial ou residencial, e apresentar as seguintes características:

### 1. ÁREA MÍNIMA:

- Área total mínima de **58,27m²** (cinquenta e oito metros quadrados e vinte e sete centímetros quadrados) divididos da seguinte forma:

- 58,27m² (cinquenta e oito metros quadrados e vinte e sete centímetros quadrados) serão destinados exclusivamente para armazenamento de arquivo, excluídas as áreas constituídas por circulação, banheiros, copas e outros ambientes auxiliares.

- Preferencialmente com 01 vaga de garagem

- Área indicada deverá ser adequada para a sua utilização como arquivo;
- A área útil mínima poderá estar dividida em mais de um imóvel (salas, lojas entre outros que serão previamente aprovados pelo TJES) desde que estejam localizados no mesmo local, ou seja, em conjunto (mesmo terreno e mesma edificação).

Conforme ofício encaminhando pelo Juiz Diretor do Fórum de Itaguaçu (1945532) frente à escassez de propostas no certame anterior:

*"... Face à escassez de propostas, sugiro, ainda que com prejuízo à logística necessária para o trânsito dos processos, mas visando maior possibilidade de se lograr êxito na prospecção de propostas, que o raio de chamamento de imóveis seja ampliado para 60 km (sessenta quilômetros) desta Unidade Judiciária, com preferência para aqueles localizados a menor distância. Ato contínuo, proponho que, em novo Edital de Chamamento Público, se estabeleça a possibilidade de oferta de lote de terreno, com as dimensões e características que satisfaçam a área demandada, com o compromisso, por parte de seus proprietários, da construção de prédio que atenda os requisitos necessários para se abrigar o arquivo."*

### 2. LOCALIZAÇÃO:

- Considerando neste momento o DOC SEI 1945532, situar-se dentro de um raio máximo de 60 Km (sessenta quilômetros) do Fórum da Comarca, localizado no Fórum Desembargador Getúlio Serrano - Rua Vicente Peixoto de Mello, nº 32 - Centro CEP 29690-000 - Itaguaçu/ES para garantir o acesso dos servidores e estagiários com maior rapidez e segurança, com preferência para aqueles localizados a menor distância.

- Conforme documento acima citado, poderá ser ofertado lote de terreno com as dimensões e características que satisfaçam a área demandada, com o compromisso, por parte de seus proprietários, da construção de prédio que atenda os requisitos necessários para abrigar o arquivo.
- É sugerido o seguinte bairro para receber o Arquivo: CENTRO dos municípios que atendam ao raio máximo estipulado.

### 3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

- O imóvel deverá ser provido com rede elétrica e hidráulica em funcionamento.

### 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:

- Andar térreo ou edificação com mais de 1 pavimento, desde que apresente projeto estrutural com capacidade de carga para armazenamento de arquivo de no mínimo 500kg/m<sup>2</sup>, o qual passará pela análise de um (a) Engenheiro (a) da Secretaria de Engenharia;
- Acesso privativo ao imóvel, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados no mesmo terreno;
- Boas condições de conservação;
- Atender a requisitos de segurança a serem feitos pela Assessoria de Segurança Institucional após visita ao imóvel;
- Sem risco de alagamento;
- Apresentar requisitos que garantam proteção contra incêndio, inundações, umidade, excesso de luz solar e poluição atmosférica, incluindo fornecimento e manutenção dos equipamentos;
- Desocupado ou com possibilidade de pronta ocupação no ato da assinatura do contrato;
- Possuir suas respectivas aprovações nos órgãos competentes além do certificado de conclusão de obra (habite-se).

### 6. QUANTIDADE

Conforme Relatório no Documento SEI 0295584, a área total das salas que abrigavam o arquivo do Fórum de Itaguaçu é de **58,27m<sup>2</sup>** (cinquenta e oito metros quadrados e vinte e sete centímetros quadrados).

Conforme e-mail no Documento SEI 1754746, as áreas das salas que abrigam o acervo na Paróquia são suficientes para a estimativa de área de locação.

### 7. JUSTIFICATIVA PARA A QUANTIDADE SOLICITADA

As quantidades apresentadas estão de acordo com as necessidades da Comarca, conforme levantamento da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

### 8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DA QUALIDADE

Será necessária a realização de vistoria prévia para elaboração de laudo de avaliação do imóvel, contendo a descrição completa do imóvel, melhoramentos existentes e valor mensal avaliado para a locação, pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

Para esta vistoria, deverá ser nomeado pela Diretoria do Foro da Comarca de Itaguaçu, um Servidor residente na referida Comarca, a fim de prestar informações quanto à localização do imóvel a ser locado, incluindo a verificação de áreas de possíveis inundações/enchentes.

A escolha do imóvel será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração.

A classificação e a seleção da melhor proposta levarão em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização, condições de acessibilidades, características do imóvel, segurança, idade e estado de conservação, prazo de entrega das adaptações permitidas bem como o valor pretendido.

## **9. FORMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

### **9.1. VIGÊNCIA DO CONTRATO**

A vigência contratual inicia-se no 1º dia útil subsequente à publicação do extrato do contrato e extingue-se no prazo de **60 (sessenta) meses**, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

### **9.2. PAGAMENTO**

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito em favor do LOCADOR, em conta corrente informada pelo mesmo, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, ficando o LOCADOR obrigado a apresentar recibo de quitação do aluguel mensal ao preposto do locatário, discriminando a importância mensal recebida.

### **9.3. BENFEITORIAS NO IMÓVEL**

Conforme estabelecido no art. 23, da Lei 8.245/91, o Tribunal de Justiça se obriga a restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação e a solicitar previamente ao PROPRIETÁRIO autorização formal para execução de obras de reforma que julgar necessárias no imóvel para uma boa utilização do mesmo para os fins estabelecidos neste Projeto Básico.

### **9.4. REAJUSTAMENTO**

O contrato poderá ser reajustado anualmente de acordo com o índice IPCA (Índice de Preços ao Consumidor), tendo como data-base o início de vigência do contrato.

## **10. DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO**

### **10.1. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e na sua proposta, e em especial:

- I. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado;

- II. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;
- III. Promover o conserto imediato, caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, no telhado, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas;
- IV. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
- V. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- VI. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- VII. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- VIII. Não divulgar nem fornecer dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizar o nome do Tribunal para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo LOCATÁRIO;
- IX. Cumprir todos os termos deste Projeto Básico, bem como todos os termos do instrumento convocatório e do contrato assinado;
- X. Manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pelo LOCATÁRIO;
- XI. Entregar ao locatário o imóvel objeto deste Projeto Básico em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;
- XII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- XIII. Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XIV. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;
- XV. Contratar, sem ônus para o locatário, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato, bem como efetuar a manutenção anual do sistema de combate a incêndio incluindo recarga de extintor ou troca do mesmo a fim de possibilitar a renovação do seguro, bem como visando permitir a renovação do Alvará do Corpo de Bombeiros Militar;
- XVI. Efetuar manutenção preventiva e corretiva, além de responder pelos pequenos reparos ao imóvel, tais como: pintura em todo imóvel ao menos uma vez ao ano quando demandado, reparos elétricos, troca de lâmpadas/luminárias/reatores, reparos hidráulicos, substituição de equipamentos hidráulicos, manutenção do telhado, resolução de vazamentos, infiltrações, manutenção de portões eletrônicos entre outros;
- XVII. Apresentar a Convenção e Condomínio (ou instrumento equivalente), a fim de possibilitar ao LOCATÁRIO a verificar dentre outras, se as taxas condominiais cobradas são relativas ao mês vigente ou em relação ao mês anterior;
- XVIII. A Documentação deverá ser entregue por meio digital (documentação do imóvel, proprietário e documentação técnica) e impresso.

## **10.2. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e em especial:

- I. Designar o gestor do contrato;
- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Projeto Básico;
- III. Informar ao LOCADOR nome, telefone e email do gestor do Contrato e seu substituto, mantendo tais dados atualizados;
- IV. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;
- V. Controlar, acompanhar e fiscalizar toda a execução dos serviços;
- VI. Esclarecer toda e qualquer dúvida arguida pelo LOCADOR;
- VII. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do LOCADOR;
- VIII. Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;

- IX. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação;
- X. Pagar pontualmente as despesas ordinárias do condomínio;
- XI. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- XII. O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta.

## 11. GARANTIA DO OBJETO

Não será exigido.

## 12. PRAZO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

Não se aplica.

## 13. DESCREVER O PROJETO PREVISTO NA LOA

Não houve previsão inicial na LOA.

## 14. GESTORES DO CONTRATO

A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, que deverá indicar os gestores.



Documento assinado eletronicamente por **ALICE DELLABIANCA BRAMBATI, TECNICO JUDICIARIO AE TECNICO EM EDIFICACOES**, em 22/03/2024, às 14:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL CANI FERREIRA, COORDENADOR DE FISCALIZACAO DE OBRAS**, em 22/03/2024, às 17:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **WAGNER OLIVEIRA MARQUES, SECRETARIO DA ENGENHARIA, GESTAO PREDIAL E MAN EQUIPAMENTOS**, em 22/03/2024, às 17:49, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2022180** e o código CRC **BC01B968**.